

TANKISILLA TEE 7 // PAJU KINNISTU DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS

Pajupea küla, Rae vald

HUVITATUD ISIK:

Meeli Martanova

KOOSTAJA:

LOKOMOTIIV
ARHITEKTUURIBÜROO

Arhitektuuribüroo Lokomotiiv OÜ
Reg nr 11069845, EEP000172
Tulika tn 20a, Tallinn 10613
tel: 5579123
e-post: ablokomotiiv@hotmail.ee

Ivo-Martin Veelma

SISUKORD:

SELETUSKIRI:

1. Planeeritava maa-ala asukoht ja suurus, üldandmed.	lk 1
2. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused.	lk 1
3. Detailplaneeringu eskiislahenduse ruumilise arengu eesmärgid	lk 1
4. Olemasolev olukord.	lk 1-2
5. Maa-ala üldplaneeringus.	lk 2
6. Kehtiv detailplaneering	lk 2
7. Planeeringu eskiislahenduses kavandatu	
7.1. Planeeritava maa-ala krundijaotus	lk 2
7.2. Hoonestusalade ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted	lk 3
7.3. Krundid. Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad	lk 3
7.4. Hoone olulisemad arhitektuurinõuded	lk 3
7.5. Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded	lk 3
7.6. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	lk 3
7.7. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted	lk 3
7.7.1. Jäätmete kogumine	lk 4
7.8. Teede ja tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	
7.8.1. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	lk 4
7.8.2. Tehnovõrgud	lk 4
7.9. Teisi planeeringu ruumilise arengu elluviimise põhimõtteid	
7.9.1. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed.	lk 4
7.9.2. Tuleohutusnõuded	lk 4
8. Kehtivad ja planeeritavad kitsendused	lk 5
9. Planeeringu koostamiseks tehtud uuringud ja muud lähteandmed	lk 5

JOONISED

– Asukoha plaan	M 1:15000	joonis 1
– Väljavõte Rae valla üldplaneeringust	M 1:5000	joonis 11
– Kontaktvööndi joonis	M 1:2000	joonis 2
– Tugiplaan	M 1: 500	joonis 3
– Põhijoonis	M 1: 500	joonis 4

SELETUSKIRI

1. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHT JA SUURUS, ÜLDANDMED.

Planeeritav ala asub Pajupea külas 1,2 km kaugusel 11303 Jüri-Aruküla teest põhja pool. Maa-alal on kehtiv Varssavi kinnistu detailplaneering (OÜ Maart, töö nr 953/12, 2013.a.).

Planeeritaval alal on 1 elamumaa sihtotstarbega kinnistu. Maa-ala suurus on 1,2511 ha.

Huvitatud isik:

Meeli Martanova

Tankisilla tee 7 // Paju, Pajupea küla, Rae vald

Projekteerija:

Ivo-Martin Veelma

Arhitektuuribüroo Lokomotiiv OÜ

Tulika tn 20a, Tallinn

tel: 5579123

e-post: ablokomotiiv@hotmail.ee

2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜSIL PÕHINEVAD JÄRELDUSED

Planeeritav ala asub Pajupea külas, mis jääb Jüri alevikust itta ning toimib aleviku tagamaana. Liiklusühendus keskusega on hea, samas koha iseloom on külalik. Maa-ala on osa küla hoonestuse ja õuedega alast, mis paikneb suuremate põldude keskel.

Rae valla üldplaneeringuga kavandatakse siin asustuse laienemist olemasolevate struktuuride jätkuna. Elamumaad on käsitletavas piirkonnas kavandatud valdavalt väiksemate teede äärde.

Elamualad ja moodustatud kinnistud jagunevad kaheks. On realiseerunud planeeringualad, mille alla kuulub ka Varssavi kinnistu detailplaneering ning hoonestamata, teede ja võrkudeta elamualad. Krundid on suhteliselt suured, hooned paiknevad suhteliselt hajusalt. Ei moodustu ehitusjooni ega elamugruppe. Visuaalset eraldatust üksteisest süvendab veel puudegrupid ja rajatud kuusehkid. Suures pildis on aga elamuala (külake) selgelt eristuv ümbritsevast lagedast põllumaast.

Kavandatav tegevus jääb suures plaanis sellele ümbritsevast lagedast eristuvale alale.

3. DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUSE RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Detailplaneeringu eskiislahenduse eesmärgiks on kinnistu jagamine kaheks krundiks, et lõpetada kaasomand. Ühe krundi sihtotstarbeks jääb elamumaa, teise sihtotstarbeks maatulundusmaa.

Detailplaneeringu eskiislahenduses on antud soovitatavad arhitektuurilised ja ehituslikud tingimused, näidatud on elamumaa sihtotstarbega krundi hoonestusala ja ligipääsud kruntidele. Maatulundusmaa sihtotstarbega krundile ehitusõigust ei määrata, uusi tehnovõrke ei kavandata.

4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Kinnistu.

Tankisilla tee 7 // Paju (65301:001:3274) suurus 12511 m², sihtotstarve 100% elamumaa.

Naaberkinnistud.

Ida küljel on Tankisilla tee, mis on avaliku kasutusega. Põhja ja lääne küljel on elamumaa sihtotstarbega kinnistud, samuti Tankisilla tee vastasküljel. Lõuna küljel on maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu.

Maastik.

Maastikuliselt on kinnistu keset põlde asuva väiksema elamuala lõuna serval. Kinnistu idapoolses osas on väike elamu abihoonetega, aiamaade ja suhteliselt madala kõrghaljastusega. Kinnistu kirdenurgas on kivilalme. Kinnistu läänepoolne osa on kasutusel põlluna.

Maapind on tasane, väikese üldkaldega lääne suunas. Kõrgusmärgid on vahemikus 39.73-41.06.

Hoonestus.

Kinnistul on väike elamu, kolm abihoonet, kaks kasvuhoonet. Lisaks on üks abihoone teemaal.

Tee.

Pääs kinnistule on avaliku kasutusega Tankisilla teelt.

Haljastus.

Kinnistu ida osas kasvab üksikult ja väikeste gruppidenä okas- ja lehtpuid, viljapuid, hekke. Puud on suhteliselt madalad, suurim kõrgus u 6 m.

Kinnistu läänepoolne osa on haritav põld.

Tehnovõrgud.

Kinnistul on puurkaev. Kinnistul on kanalisatsiooni kogumismahuti.

Tankisilla teel on madalpinge maakaabel, liitumiskilp on teemaal.

Maa-alale ulatub põllumajandusdrenaaž (Pajupa maaparandussüsteem).

Piirangud.

Kinnismälestisel (kivikalme nr 18805) on 50 m kaitsevöönd.

Kinnismälestisel on 30 m ehituskeeluvöönd.

Puurkaevul on 10 m hooldusvöönd.

Tankisilla teel on 20 m tee kaitsevöönd.

Põllumajandusdrenaaži torudel on 2 m kaitsevöönd kummalgi poolt toru.

5. MAA-ALA ÜLDPLANEERINGUS

Rae valla üldplaneeringus on kinnistu põhjapoolne osa planeeritav elamumaa, lõunapoolne osa olemasolev põllumajandusmaa.

	Üldplaneeringu nõuded üksiklamu krundile	Eskiislahendus, krunt pos 1
Krundi suurus	min 1500 m²	6256 ja 6255 m²
Krundi täisehitus	10-15%	8%
Haljastus	Krundi iga 300 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6 m.	Krundil kasvab nõutav hulk puid.
Abihooned	Kuni 2 abihoonet ehitisealuse pinnaga kuni 60m²/hoone, kõrgus kuni 5 m.	Kuni 2 abihoonet; abihooone ehitisealune pind kuni 60 m²; kõrgus kuni 5 m.
Katusekalle	15-40°	15-40°
Piirded	- Puidust lattaed, kinnistute vahel võib olla võrkpiire. - Võrkpiire hekiga kuni 1,5 m.	Teraspostidel sõre puit või terasvõrk hekiga. Kõrgus kuni 1,5 m.
Materjalikäsitus	- Peamine viimistlusmaterjal puit. - Puiduga võib kombineerida kivi, krohvi või tellist.	Peamise materjaline puit; täiendavalt looduskivi, krohv, tellis.

6. KEHTIV DETAILPLANEERING.

Maa-alal kehtib Varssavi kinnistu detailplaneering (OÜ Maart, töö nr 953/12, 2013.a.). Antud kinnistu on moodustatud selle planeeringu alusel.

7. PLANEERINGU ESKIISLAHENDUSES KAVANDATU

Maa-alale on kavandatud üks elamumaa sihtotstarbega krunt ja üks maatulundusmaa sihtotstarbega krunt. Tekivad põhja pool olevate naaberkinnistutega sarnases suurusjärgus krundid.

7.1. Planeeritava maa-ala krundijaotus.

Maa-alale on kavandatud üks 100% elamumaa sihtotstarbega krunt suurusega 6256 m² ja üks 100% maatulundusmaa sihtotstarbega krunt suurusega 6255 m². Kavandatud krundid on üldkujult neljakandilised. Krundil pos 2 on lisaks Tankisilla teeni ulatuv 6 m laiune riba juurdepääsu jaoks.

7.2. Hoonestusala ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.

Hoonestusala kavandamisel on lähtutud maa-alal ja naabruses kehtivate detailplaneeringute lahendusest, kus hoonestusala on maksimaalse suurusega, planeeringuga hoonestuse paiknemist suhteliselt suurtel kruntidel ei piirata. Piiranguid seavad kaitsevööndid.

Krundi pos 1 hoonestusala kaugus krundi piiridest on üldiselt 5 m. Kirde küljel määrab hoonestusala kinnismälestise 30 m ehituskeeluvöönd. Hoonestusala on seetõttu kumera siseküljega L-kujuline.

Krundi pos 1 olemasolev hoonestus paikneb krundi lõunaosas. Puurkaevu hooldusvööndis, teemaal ja kinnismälestise kaitsevööndis paiknevad abihooned tuleb likvideerida.

Krundile pos 2 hoonestust ei kavandata.

7.3. Krundid. Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad.

Krunt pos nr 1

Tankisilla tee äärde kavandatud krunt.

Krundi suurus on 6256 m².

Sihtotstarve 100% elamumaa.

Elamu võib olla kuni 2-korruseline, abihooned 1-korruselised.

Suurim ehitisealune pind 500 m². Abihoone suurim ehitisealune pind 60 m².

Krundile võib rajada 1 üksikelamu ja 2 abihoonet.

Elamu suurim kõrgus maapinnast 8,0 m; abs.kõrgus 48.25; abihooned 5,0 m.

Krundi hoonestustihedus 0,12.

Krunt pos nr 2

Maa-ala lääneossa kavandatud krunt.

Krundi suurus on 6255 m².

Sihtotstarve 100% maatulundusmaa.

7.4. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

- Katuse kalle elamul 15-40°. Suurematel abihoonetel katuse kalle sarnane, mis elamul; väiksematel vaba.
- Katusekatte materjaliks antud kaldele sobivad materjalid- plekk (valts- ja profiil-), kivi, SBS-sindel. Seintel kasutada peamise materjaline puitu (k.a. tahutud palk); täiendavalt võivad olla looduskivi, tellist, krohvi. Mitte kasutada imiteerivaid tehismaterjale (plastikvooder jms).
- Põhivärvitoonidena eelistada maastikku sulanduvaid toone. Erksaid toone võib kasutada vähesel määral arhitektuursete elementide-aktsentide esile tõstmiseks. Suurtel pindadel kirkaid värvitoone mitte kasutada.

7.5. Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

- Piirdeaia suurim kõrgus 1,5 m. Teraspostidel sõre puit, terasvõrk või -varb. Terasvõrkaia puhul rajada ka hekk.
- Vertikaalplaneeringuga vältida sademevee- ja liigvee valgumist naaberkinnistutele.

7.6. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Maa-ala maapind ja selle kõrgused on väljakujunenud. Seda ei kavandata muuta. Vältida sademevee- ja liigvee valgumist naaberkinnistutele.

7.7. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted.

Krundil pos 1 on välja kujunenud veidi segasummasuvilalik haljastus. Krundil kasvab madalaid okas- ja lehtpuid, üksikult ja grupis, hekke, viljapuid. Vahel on aiamaid ja murualasid. Üldpildina on koos hoonetega üks suhteliselt selgelt piiritletud ala krundi kesk- ja lõunaosas. Kivikalme ala on valdavalt lage rohumaa.

Krundil pos 2 haljastus sisulist puudub, v.a. paar puud krundi servadel. Enamus krundist on kasutusel põlluna.

7.7.1. Jäätmete kogumine

Krundi pos 1 olmejäätmete konteiner paigutatakse juurdepääsutee äärde sissesõidu kõrvale. Paberi- ja papijäätmed, klaas- ja pakendijäätmed kogutakse kokku eraldi ja viiakse üldkasutatavatesse konteineritesse.

7.8. Teede ja tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

7.8.1. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Juurdepääs planeeritavatele kruntidele on Tankisilla teelt. Juurdepääs maa-alale on kavandatud kagu nurgast ühest kohast. Krundile pos 2 seatakse teeservituut krundi pos 1 kasuks. Krundi pos 1 juurdepääs jääb olemasolevasse kohta.

Parkimine lahendatakse oma krundil. Krundile pos 1 on kavandatud kolm parkimiskohta.

7.8.2. Tehnovõrgud

Üldist.

Detailplaneeringuga ei kavandata uusi tehnovõrke.

Veevarustus

Krundil pos 1 on olemas suurkaev.

Kanalisatsioon

Krundil pos 1 on olema kogumismahuti.

Sademeveed.

Sademeveed juhatakse kruntide haljaspindadele, kus need hajuvad ja imuvad pinnasesse.

Elektrivarustus

Krundil pos 1 on olemas liitumine elektrivõrguga. Liitumiskilp on teemaal.

Sidevarustus

Sidevarustus on kavandatud traadita sideühendusena.

Soojusvarustus

Soojusvarustus on võimalik lahendada maaküttega, õhk-vesi soojuspumpadega, pelletiküttega.

7.9. Teisi planeeringu ruumilise arengu elluviimise põhimõtteid.

7.9.1. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed.

Tegemist on väikesel elumualal oleva maa-alaga. Ümbruskonnas toimivad naabrusvalve põhimõtted. Teeruum on väljakujunenud. Alal on hea vaadeldavus. Hoonete juurde rajada õuevalgustus.

7.9.2. Tuleohutusnõuded

Normdokumendid:

- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.
- EVS 812-7:2018 – Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.

Kehtiva detailplaneeringu alusel on Laeva tee 9 // Varssavi kinnistule rajatud tuletõrjevee tiik. See jääb planeeritavast alast 210 m kaugusele lääne poole. I kasutusviisiga hoonete puhul loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³.

Hooned on I kasutusviisiga (üksikelamu ja abihooned). Hoonete tuleohutuseklass TP-3. Hooned on 1- ja 2-korruselised. Hoonetusala vähim kaugus krundi piiridest on 5 m; hoonetusala kaugus naaberkinnistute hoonetusaladest on 10 m.

Krundil pos nr 1 sissesõidutee peab olema vähemalt 3,5 m laiused.

8. KEHTIVAD JA PLANEERITAVAD KITSENDUSED

Krunt pos 1

- Kinnismälestisel (Kivikalme nr 18805) on 50 m kaitsevöönd.
- . Kinnismälestisel on 30 m ehituskeeluvöönd.
- Puurkaevul on 10 m hooldusvöönd.
- Tankisilla teel on 20 m tee kaitsevöönd.

Krunt pos 2

- Tee servituudi vajadus krundi pos 1 kasuks, 134 m².

9. PLANEERIGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD JA MUUD LÄHTEANDMED

- Tankisilla tee 7/Paju maa-ala plaan tehnovõrkudega (Survey OÜ, töö nr 2177, 02.05.2023).